

- morfo-tipologia del progetto

C/S① S.P. n° 233 Varesina

L'«Ambito corrisponde all'«insediamento precedentemente convenzionato per la realizzazione di un albergo. Qualora tale convenzione dovesse decadere per inadempienza e/o per rinuncia, l'«insediamento potrà prevedere una delle destinazioni di cui all'«art. 8-c) per servizi (S).

In particolare si potrebbero insediare nell'«Ambito attività ricreative, culturali e di spettacolo in grado di rispondere anche al fabbisogno locale attraverso opportune forme di convenzionamento e/o attraverso il decentramento e/o realizzazione all'«interno del T.U.C., di uno spazio culturale pluriuso.

L'«accessibilità all'«insediamento dovrà essere concordata con l'«Amministrazione Provinciale.

Nell'«area a standard ceduta dovranno essere realizzati, lungo la via Costa del Zerbo (S.P. n. 233) un parcheggio e un'«area a verde secondo le indicazioni dell'«Amministrazione Comunale. In particolare l'«area verde dovrà confermare l'«area piantumata lungo il confine sud, a realizzare un passaggio ecologico est – ovest, in connessione con il passaggio ecologico (G5) previsto sulla via. L'«esatta posizione della strada di accesso dovrà essere valutata in sede di piano attuativo e potrà essere traslata, rispetto a quanto previsto, in funzione di un miglior assetto distributivo delle funzioni previste.

Inoltre, in fase di pianificazione attuativa sarà necessario predisporre un apposito «Studio di traffico» i cui esiti dovranno essere preventivamente validati dalla Provincia di Varese, quale ente proprietario della S.P. n. 233 e degli altri assi viari potenzialmente interessati dall'«indotto veicolare derivante dal nuovo intervento.

Nell'«ambito di tale Studio si dovranno, in particolare, sviluppare analisi specifiche per determinare l'«entità e la ripartizione oraria dei traffici generati attratti dal nuovo insediamento e la relativa distribuzione sulla rete viaria, al fine di dimensionare correttamente le aree a parcheggio, definire la configurazione ottimale degli accessi e verificare la necessità di procedere, contestualmente all'«intervento urbanistico, all'«adeguamento infrastrutturale o gestionale, delle intersezioni esistenti tra la ex statale n. 233 ed il sistema viabilistico pedemontano e soprattutto. Si richiama al riguardo, quale riferimento per la progettazione degli eventuali adeguamenti, «Linee guida per la progettazione delle zone di intersezione, per la redazione dei progetti stradali e per lo sviluppo delle analisi del traffico» approvate dalla Regione con d.g.r. VII/20829 del 16 febbraio 2005.

Considerando infine che l'«ambito ricade in vincolo archeologico, qualsiasi intervento sull'«area dovrà essere comunicato preventivamente alle autorità competenti in materia.

Nel caso di insediamento di strutture ricettive, si deve applicare, già in sede di pianificazione il 2° livello di approfondimento dell'«indagine sulla pericolosità sismica locale.

L'«Ambito si colloca in Classe di fattibilità 2 e Z4A di pericolosità sismica di cui all'«approfondimento di 2° livello – Cap. 8.8 della Relazione dello Studio Sismico.

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

- indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'«interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione sono subordinati all'«approvazione di Piani Attuativi

- criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Art. 22- TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'«art. 32 delle N.T.A. del P.P.R., articolo che si recepisce integralmente e dell'«Allegato A «Contenuti Paesaggistici» del P.G.T. di cui alla D.G.R. 1681 del 29 dicembre 2005, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'«art. 30 delle presenti norme e dall'«Allegato n° 6 del Doc. n° 1B.

Esame paesistico ed Autorizzazione Paesaggistica

Ai sensi degli Artt. 8 e 25 del P.P.R., in generale, essendo tutto il territorio comunale sottoposto a vincolo ambientale, tutti gli interventi che incidono sull'«aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n° 42/2004 (fascia di rispetto fluviale (150 ml.) di cui all'«art. 142 lett. c e boschi di cui all'«art. 142 lett. g), sono specificatamente assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica mentre all'«esterno di tali aree vincolate gli interventi sono

assoggettati all' "esame paesistico di cui alla Parte IV del P.P.R. e di cui all' "All. n°. 1 al Doc. 1 – D = 3 – C – Relazione e di cui all' "All. n°. 2 del Doc. n°. 1 – B.

In presenza di un vincolo paesaggistico, i P.I.I./P.A. ricadenti in tale vincolo, andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

La tutela e la qualificazione dell' "ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione al grado di sensibilità dei siti: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risposte naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L' "Autorizzazione paesaggistica e" per il resto normata dalla legislazione vigente.

Qualità ambientale

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all' "All. 1c del Doc. 1 – G, la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio.

Coerenza del P.G.T. con il P.P.R.

Così come indicato dall' "art. 34 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dal P.T.C.P. della Provincia di Varese e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all' "All.n°.5-Doc.1B (Carta della sensibilità" paesistica dei luoghi...) e di cui all' "All.n°.1 del Doc.n°.3C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come "atto a maggiore definizione" rispetto al P.P.R. ed al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell' "intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all' □intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 34– INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all' "interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riqualificazione, un' "apposita relazione accompagnatoria, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riqualificazione ricadenti in ambiti territoriali o corrispondenti ai vari gradi di sostenibilità di cui all. n°. 3 del Doc. 1 – B, la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITÀ DEL SUOLO

1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di Riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l' "iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' "art. 23 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.I.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A-1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo

b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITÀ AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi deve proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è soggetta ad autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è di competenza della Comunità Montana e l'eventuale autorizzazione è subordinata all'esecuzione di specifici interventi compensativi, in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001, della D.G.R. n. 7/13900 del 1 agosto 2003, e della D.G.R. del 27/07/2006 n. 8/3002 "Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi" di cui all'art. 4 comma 8 della L.R. 27/2004 e s.m.e i..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

2) In attuazione della D.G.P.V. n. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come ambito E3 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;

- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui allo Studio Geologico.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

4) Il P.G.T. promuove il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

5) Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della Classe energetica B per tutti i nuovi edifici.

6) Gli impianti interni ed esterni agli Ambiti di Trasformazione dovranno essere conformi al Piano di illuminazione comunale ed in generale alle prescrizioni di cui alla L.R. 17/2000.

C - QUALITÀ URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n. 1 - Viabilità ed estratti corografici al Doc.n. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITÀ PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale, così come previsto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.P.R..

E - QUALITÀ ENERGETICA

Risparmio energetico.

Gli edifici realizzati in questi ambiti dovranno avere un grado di isolamento dell'involucro superiore di almeno il 20% rispetto alle normative vigenti (Legge 10/91 e successive integrazioni e modifiche). I consumi energetici per il riscaldamento invernale dovranno essere soddisfatti, per quanto possibile, ricorrendo a soluzioni progettuali che favoriscano lo sfruttamento passivo dell'energia solare. Dovranno essere prese tutte le misure necessarie per la riduzione dei carichi termici estivi, in particolare gli infissi trasparenti dovranno essere dotati di sistemi di schermatura della radiazione solare incidente efficaci nel periodo estivo, i tetti dovranno essere realizzati con efficienti sistemi di ventilazione sotto manto e le pareti esterne dovranno essere ventilate o comunque di colore chiaro

Materiali.

I materiali da costruzione e le finiture utilizzati in questi ambiti dovranno essere di tipo naturale ed ecocompatibili secondo le indicazioni della bioarchitettura e dell'architettura naturale sostenibile. È vietato l'uso di materiali isolanti di sintesi, infissi in resine viniliche ecc. Le superfici vetrate dovranno essere del tipo a vetrocamera con uso di vetri bassoemissivi.

Impianti.

Gli impianti di produzione di calore per il riscaldamento ambientale dovranno necessariamente essere del tipo a condensazione; sono da preferire corpi scaldanti a basse temperature. Gli impianti di illuminazione all'interno e all'esterno degli edifici dovranno necessariamente essere realizzati con lampade fluorescenti a basso consumo energetico. Gli impianti per l'illuminazione pubblica dovranno rispettare la L.R.17/2000 (inquinamento luminoso). Tutti gli edifici dovranno essere dotati di vasche per il recupero delle acque piovane da utilizzare per usi irrigui.

F - SALUTE UMANA

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Lozza.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

- criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

b - Per l'Ambito di Trasformazione C/S① l'indice di pertinenza può essere elevato da 0,25 mq/mq ad un indice di progetto pari a 0,50 mq/mq in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.:

- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della S.l.p.);
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior S.l.p. realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di S.l.p. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della S.l.p. terziaria (art. 31.B delle presenti norme). Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore;
- in attuazione dell'art. 49.2 delle N.T.A. del P.d.R.;
- realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.

- parametri efficienza energetica

Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della Classe energetica B per tutti i nuovi edifici.

- norme di salvaguardia